



Reporting Mensuel

Au 29 décembre 2023

Les références à un classement, un prix et/ou à une notation ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire.



OPCVM IMMOBILIER DE DROIT FRANÇAIS

1. OBJECTIF DU FONDS

L'objectif du FCP est de mettre en œuvre une gestion discrétionnaire pour surperformer, via une exposition aux actions du secteur immobilier de l'Union européenne et en conciliant performance financière et extra-financière, l'indicateur de référence FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone Capped dividendes nets réinvestis après déduction des frais de gestion sur la durée de placement recommandée (supérieure à 5 ans).

2. COMMENTAIRE DE GESTION

2023 : la remontada

Le segment des foncières en zone euro a finalement progressé de 15,4% sur l'année. Le rebond général observé sur les dernières semaines (+30,5% depuis le plus bas du 25 Octobre dernier), inédit par son ampleur, tient à la détente des taux longs liée aux anticipations d'une ample baisse des taux directeurs par les banques centrales en 2024.

Votre fonds, Sofidy Selection 1, a, lui, progressé de 14,6 % (part P) en 2023. **Sur cinq ans**, avec une hausse moyenne annuelle de 2,44 % (part P), il reste **largement en tête de sa catégorie** (Source : Morningstar).

Les premiers moteurs de performance de l'année ont été la surexposition en **TAG Immobilien** (favorisé par l'impact de la baisse des taux et une exposition favorable au logement en Pologne) et **Unibail-Rodamco** (retour de la consommation aux niveaux pré covid et réapparition de réversions positives lors des relocations) et nos positions en **Aedifica** (retour sur le titre en cours d'année compte tenu d'une valorisation qui nous paraissait largement prendre en compte les potentiels risques locatifs) et **Unite** (dynamique toujours favorable en matière de logement étudiant et structure financière solide).

À l'inverse, le fonds a souffert de sa **nette sous-exposition au bureau** (Gecina, Immobiliaria Colonial, Icade) et aux deux principaux acteurs du logement allemand (**Vonovia** et **LEG Immobilien**).

Le repositionnement des gestions généralistes sur l'immobilier coté devrait se poursuivre en ce début d'année alors que les valorisations demeurent modérées même après le récent rebond : les foncières en zone euro embarquaient encore fin décembre 2023 un recul de 22,2 % par rapport à fin 2021 et une décote sur ANR de 21 % (source : Kempen).

Au-delà, tout dépendra de l'ajustement par les marchés de leurs anticipations de détente des taux d'intérêt, déjà ambitieuses à nos yeux, et d'un redémarrage du marché de l'investissement, seul à même d'apporter vérité sur les valeurs, discrimination par sous-segments d'immobilier et, ainsi, de démontrer le caractère excessif de certaines décotes boursières.

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Achévé de rédiger le 2 janvier 2024,

Laurent Saint Aubin & Serge Demirdjian



Laurent Saint Aubin
Gérant de Sofidy Sélection 1
Directeur de la Gestion Actions

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

| | | |
|------------------------|--|--------------|
| Société de Gestion | SOFIDY SAS | |
| Gérant | Laurent Saint Aubin | |
| Date de création | Novembre 2014 | |
| Nature juridique | FCP | |
| Code ISIN | Part P | FR0011694256 |
| | Part C | FR0013349297 |
| | Part I | FR0011694264 |
| | Part GI | FR0013349289 |
| Sous-classe d'actifs | Thématique | |
| Indice de référence | FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone Capped | |
| Horizon de placement | > 5 ans | |
| Échelle de risque | <div style="text-align: right; font-size: small;">Parts P, I, C et GI</div> <div style="text-align: center;"> 1 2 3 4 5 6 7 </div> | |
| Éligible Assurance vie | Oui | |
| Éligible PEA | Non | |

ANALYSE DE LA PERFORMANCE*

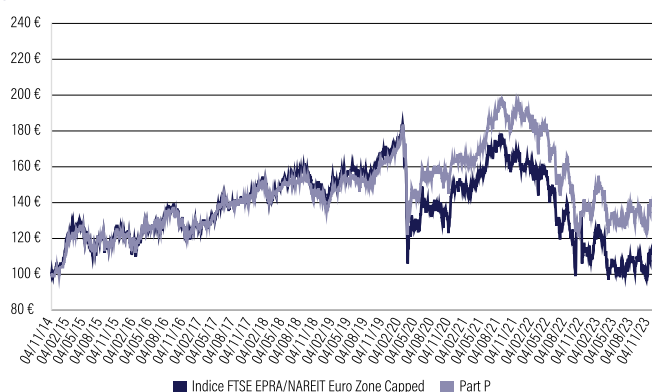
| Sur 12 mois glissants | Indice | Part I | Part P | Part GI | Part C |
|---------------------------------|--------|--------|--------|---------|--------|
| Performance | 15,4 % | 15,8 % | 14,6 % | 16,2 % | 15,6 % |
| Volatilité | 26,0 % | 21,9 % | 21,8 % | 21,8 % | 21,8 % |
| Ratio de Sharpe | - | 0,58 | 0,52 | 0,60 | 0,57 |
| Tracking error (risque relatif) | - | 5,1 % | 5,0 % | 5,0 % | 5,0 % |
| Alpha | - | 2,5 % | 1,2 % | 2,9 % | 2,2 % |
| Bêta | - | 0,83 | 0,83 | 0,83 | 0,83 |

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

AVERTISSEMENT - RISQUE : Le FCP investissant dans un secteur thématique, il peut également être soumis à des risques sectoriels. Les détails de ces risques sont décrits dans le DIC et le prospectus du fonds.

3. PERFORMANCE DU FONDS*

Au 29 décembre 2023 | base 100 au 4 novembre 2014



* les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

4. HISTORIQUE DE LA PERFORMANCE⁽⁴⁾

| | Depuis l'origine ⁽¹⁾ | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Jan. 23 | Fév. 23 | Mars 23 | Avril 23 | Mai 23 | Jun 23 | Juil. 23 | Août 23 | Sept. 23 | Oct. 23 | Nov. 23 | Déc. 23 | 2023 YTD |
|---------|---------------------------------|----------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|
| Part P | +53,0 % | -8,8 % | +22,7 % | 0,0 % | +15,0 % | -30,6 % | +9,6 % | -0,3 % | -11,1 % | +3,9 % | -6,1 % | +2,3 % | +6,5 % | -0,6 % | -4,2 % | -2,7 % | +11,8 % | +7,1 % | +14,6 % |
| Indice | +26,1 % | -7,5 % | +22,2 % | -10,9 % | +6,4 % | -32,6 % | +10,6 % | -0,7 % | -14,2 % | +5,0 % | -8,3 % | +2,2 % | +7,9 % | +0,6 % | -4,2 % | -3,1 % | +12,8 % | +9,6 % | +15,4 % |
| VL (€) | 100,00 | 136,43 | 167,41 | 167,40 | 192,45 | 133,53 | 146,33 | 145,88 | 129,68 | 134,79 | 126,56 | 129,48 | 137,89 | 137,09 | 131,33 | 127,79 | 142,81 | 153,00 | 153,00 |
| Part I | +67,9 % | -7,8 % | +23,8 % | +0,1 % | +17,6 % | -29,8 % | +9,7 % | -0,2 % | -11,0 % | +4,0 % | -6,0 % | +2,4 % | +6,6 % | -0,5 % | -4,1 % | -2,6 % | +11,9 % | +7,2 % | +15,8 % |
| Indice | +26,1 % | -7,5 % | +22,2 % | -10,9 % | +6,4 % | -32,6 % | +10,6 % | -0,7 % | -14,2 % | +5,0 % | -8,3 % | +2,2 % | +7,9 % | +0,6 % | -4,2 % | -3,1 % | +12,8 % | +9,6 % | +15,4 % |
| VL (€) | 1 000,00 | 1 418,60 | 1 755,60 | 1 757,30 | 2 066,61 | 1 449,74 | 1 590,20 | 1 586,69 | 1 411,79 | 1 468,69 | 1 380,40 | 1 413,45 | 1 506,67 | 1 499,37 | 1 437,61 | 1 400,21 | 1 566,21 | 1 679,42 | 1 679,42 |
| Part GI | +7,8 % | -9,9 % | +24,1 % | 0,0 % | +17,9 % | -29,6 % | +9,7 % | -0,2 % | -11,0 % | +4,1 % | -6,0 % | +2,4 % | +6,6 % | -0,5 % | -4,1 % | -2,6 % | +11,9 % | +7,3 % | +16,2 % |
| Indice | +26,1 % | -7,5 % | +22,2 % | -10,9 % | +6,4 % | -32,6 % | +10,6 % | -0,7 % | -14,2 % | +5,0 % | -8,3 % | +2,2 % | +7,9 % | +0,6 % | -4,2 % | -3,1 % | +12,8 % | +9,6 % | +15,4 % |
| VL (€) | 10 000,00 | 9 006,08 | 11 172,77 | 11 172,77 | 13 170,38 | 9 271,40 | 10 172,79 | 10 153,11 | 9 036,57 | 9 403,31 | 8 840,88 | 9 055,12 | 9 655,19 | 9 611,28 | 9 217,96 | 8 980,92 | 10 048,52 | 10 777,85 | 10 777,85 |
| Part C | +6,0 % | -9,7 % | +23,6 % | 0,0 % | +17,3 % | -30,0 % | +9,7 % | -0,2 % | -11,0 % | +4,0 % | -6,0 % | +2,4 % | +6,6 % | -0,5 % | -4,1 % | -2,6 % | +11,8 % | +7,2 % | +15,6 % |
| Indice | +26,1 % | -7,5 % | +22,2 % | -10,9 % | +6,4 % | -32,6 % | +10,6 % | -0,7 % | -14,2 % | +5,0 % | -8,3 % | +2,2 % | +7,9 % | +0,6 % | -4,2 % | -3,1 % | +12,8 % | +9,6 % | +15,4 % |
| VL (€) | 100,00 | 90,32 | 111,60 | 111,59 | 130,95 | 91,68 | 100,54 | 100,31 | 89,23 | 92,82 | 87,22 | 89,29 | 95,17 | 94,69 | 90,77 | 88,40 | 98,86 | 105,99 | 105,99 |

(1) Depuis le 04/11/2014.

(2) Depuis le 26/07/2018.

(3) Depuis le 19/07/2018

(4) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE AU 29 DÉCEMBRE 2023

| | Fonds | Indice |
|------------------------------|---------|---------|
| UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD | 10,00 % | 9,02 % |
| KLEPIERRE | 7,40 % | 5,94 % |
| TAG TEGERNSEE IMMOBILIEN | 6,41 % | 3,14 % |
| VONOVIA SE | 6,31 % | 10,19 % |
| MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA | 5,86 % | 3,96 % |
| COVIVIO SA | 4,66 % | 3,95 % |
| WAREHOUSES DE PAUW SCA | 4,58 % | 3,96 % |
| LEG IMMOBILIEN AG | 3,83 % | 7,28 % |
| AEDIFICA SA | 3,62 % | 3,88 % |
| EUROCOMMERCIAL PROPERTIES NV | 3,44 % | 1,47 % |

FRAIS ET COMMISSIONS

(Base 100 au 4 novembre 2014)

| | | |
|--------------------------------|---------|-------------|
| Frais de gestion TTC | Part P | 2,20 % |
| | Part C | 1,30 % |
| | Part I | 1,10 % |
| | Part GI | 0,75 % |
| Droit d'entrée maximum TTC* | Part P | Jusqu'à 4 % |
| | Part C | Jusqu'à 4 % |
| | Part I | Jusqu'à 3 % |
| | Part GI | Jusqu'à 1 % |
| Commission de surperformance** | | 20 % |
| Souscription initiale | Part P | 1 part |
| | Part C | 1 part |
| | Part I | 100 parts |
| | Part GI | 100 parts |

* Aucun droit d'entrée n'est perçu par la Société de Gestion.

** 20 % TTC de la surperformance du fonds, nette de frais par rapport à son indice de référence et dans le respect du principe de "High Water Mark" à compter du 1^{er} décembre 2020.

5. DONNÉES DE L'OPCVM AU 29 DÉCEMBRE 2023

| | Part I | Part P | Part GI | Part C |
|------------------------|-------------|-----------|-----------|----------|
| Nombre de parts | 9 582,4 | 485 731,8 | 5 298,4 | 16 358,9 |
| Valeur liquidative (€) | 1 679,42 | 153,00 | 10 777,85 | 105,99 |
| Actif net (€) | 149 251 853 | | | |

6. EXPOSITION DU PORTEFEUILLE AU 29 DÉCEMBRE 2023

| Devises (y compris cash) | Secteurs ⁽¹⁾ | Géographique ⁽¹⁾ |
|--------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| Euro 82 % | Commerces 31 % | Allemagne 22 % |
| Livre sterling 10 % | Logements 20 % | France 19 % |
| Dollar américain 4 % | Logistique 13 % | Espagne 12 % |
| Couronne suédoise 2 % | Bureaux 11 % | Royaume-Uni 11 % |
| Autres 2 % | Autres 25 % | Autres 36 % |

(1) Répartitions déterminées par le gérant en éclatant l'activité des sociétés en portefeuille entre les différents secteurs / zones géographiques.

Les évaluations ESG des émetteurs du portefeuille ci-dessous proviennent de notre recherche interne via notre grille d'analyse propriétaire :

NOTES ESG⁽¹⁾ MOYENNE PONDÉRÉE POUR LE FCP SOFIDY SÉLECTION 1

La note ESG détermine le profil extra-financier des sociétés (en termes de risques et d'opportunités), plus la note ESG est basse, meilleure elle l'est.

| | |
|----------------------|------|
| Gouvernance | 16 % |
| Social | 46 % |
| Environnement | 30 % |
| Profil de risque ESG | 28 % |

Légende couleur 

LES 5 POSITIONS AVEC LA MEILLEURE NOTE ESG⁽¹⁾

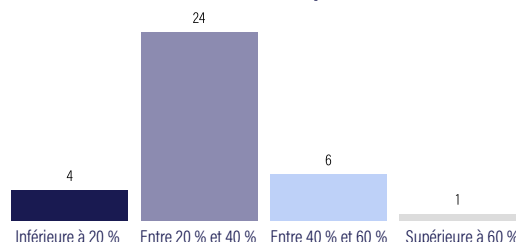
| | Gouvernance | Social / Sociétal | Environnement | Note ESG |
|------------------------|-------------|-------------------|---------------|----------|
| MERLIN PROPERTIES | 5 % | 27 % | 2 % | 8 % |
| COVIVIO SA | 14 % | 0 % | 29 % | 17 % |
| GECINA NOMINATIVE | 18 % | 14 % | 23 % | 19 % |
| SAFESTORE HOLDINGS PLC | 9 % | 29 % | 26 % | 20 % |
| KLEPIERRE | 14 % | 43 % | 17 % | 21 % |

LES 5 POSITIONS AVEC LA MOINS BONNE NOTE ESG⁽¹⁾

| | Gouvernance | Social / Sociétal | Environnement | Note ESG |
|-----------------------------|-------------|-------------------|---------------|----------|
| INCLUSIO SA | 55 % | 48 % | 86 % | 66 % |
| DEUTSCHE WOHNEN SE | 13 % | 38 % | 100 % | 53 % |
| LIFE SCIENCE REIT PLC | 41 % | 33 % | 70 % | 51 % |
| CARE PROPERTY INVEST SICAFI | 23 % | 62 % | 56 % | 44 % |
| TAG TEGERNSEE IMMOBILIEN | 32 % | 33 % | 59 % | 43 % |

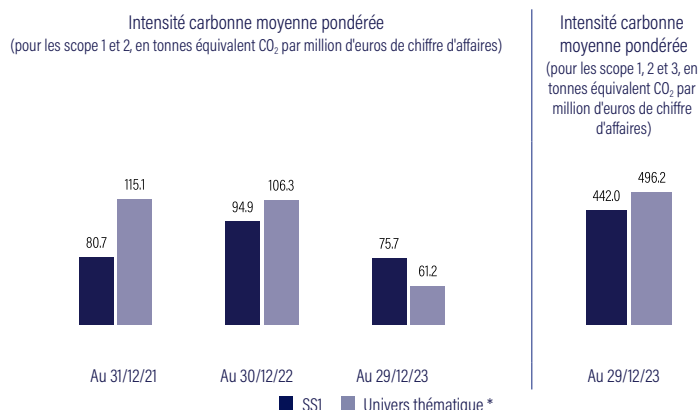
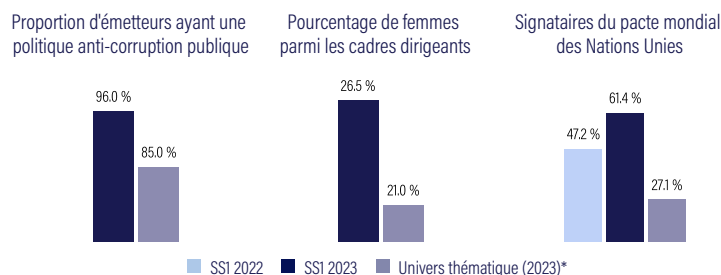
1) La notation ESG détermine le profil non financier des entreprises (en termes de risques et d'opportunités). Les titres dont la note ESG actuelle ou attendue dépasse 80 % sont exclus de l'univers d'investissement (plus la note ESG est basse, meilleure est la note ESG).

Répartition des notes ESG⁽¹⁾ des émetteurs du portefeuille



(1) La note ESG détermine le profil extra-financier des sociétés (en termes de risques et d'opportunités). Les valeurs dont la note ESG actuelle ou anticipée est supérieure à 80 % sont exclues de l'univers d'investissement (plus la note ESG est basse, meilleure elle l'est).

Mesures d'impact & Empreinte carbone



Sources utilisées : Sustainalytics, base de données du UN Global Compact, rapports annuels et sites internet des sociétés.

* Univers thématique mis à jour trimestriellement et composé de 1 424 valeurs au 31/12/23. Le taux de couverture de l'univers est de 92 % pour les Signataires du pacte mondial des Nations Unies, 87 % pour la proportion de femmes parmi les cadres dirigeants et de 85 % pour les proportions d'émetteurs disposant d'une politique anti-corruption publique.

Pour une information plus détaillée sur notre méthodologie d'évaluation ESG, veuillez vous référer au Code de Transparence ISR du fonds SOFIDY Sélection 1.

Prendre des risques pourquoi pas, mais bien les connaître c'est mieux !

Document non contractuel. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures de l'OPCVM. Elles ne sont pas constantes dans le temps. Comme tout OPCVM immobilier, ce fonds est principalement exposé au risque des marchés actions, de perte en capital, de gestion discrétionnaire, de taux de change, et de liquidité. Le FCP investissant dans un secteur thématique, il peut également être soumis à des risques sectoriels. Les détails de ces risques sont décrits dans le DIC et le prospectus du fonds. Ce document est produit par SOFIDY à titre purement informatif. Il ne constitue en rien une proposition de vente ou une sollicitation d'achat, d'investissement ou d'arbitrage. Les données et chiffres sont réputés exacts et fiables par SOFIDY, en date du 29/12/2023. La responsabilité de SOFIDY ne saurait être engagée par une prise de décision sur la base de ces informations. SOFIDY se réserve la possibilité de modifier les informations présentées dans ce document à tout moment et sans préavis. Ceci est un document publicitaire. Les caractéristiques, le profil de risque et de rendement et les frais relatifs à l'investissement dans l'OPCVM SOFIDY Sélection 1 sont décrits dans le Document d'Information Clé (DIC). Le DIC, le prospectus et les documents périodiques seront disponibles sur demande auprès de SOFIDY. Vous devez prendre impérativement connaissance du DIC qui doit vous être remis préalablement à la souscription. Rédigé en janvier 2024. SOFIDY SAS - Société de Gestion de fonds immobiliers depuis 1987 - 303, square des Champs Élysées - Évry Courcouronnes - 91026 ÉVRY Cedex Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042 - Tél. : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01 - www.sofidy.com

SOFIDY
SELECTION 1
FCP
L'IMMOBILIER EUROPÉEN

